

HESSEN



Az.: 4 K 40/21

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

Exposé

Einfamilienwohnhaus in 36251 Ludwigsau-Friedlos

Dieses Kurzugutachten enthält einen Auszug der Angaben aus dem Hauptgutachten, auf dessen Bindung hingewiesen wird.

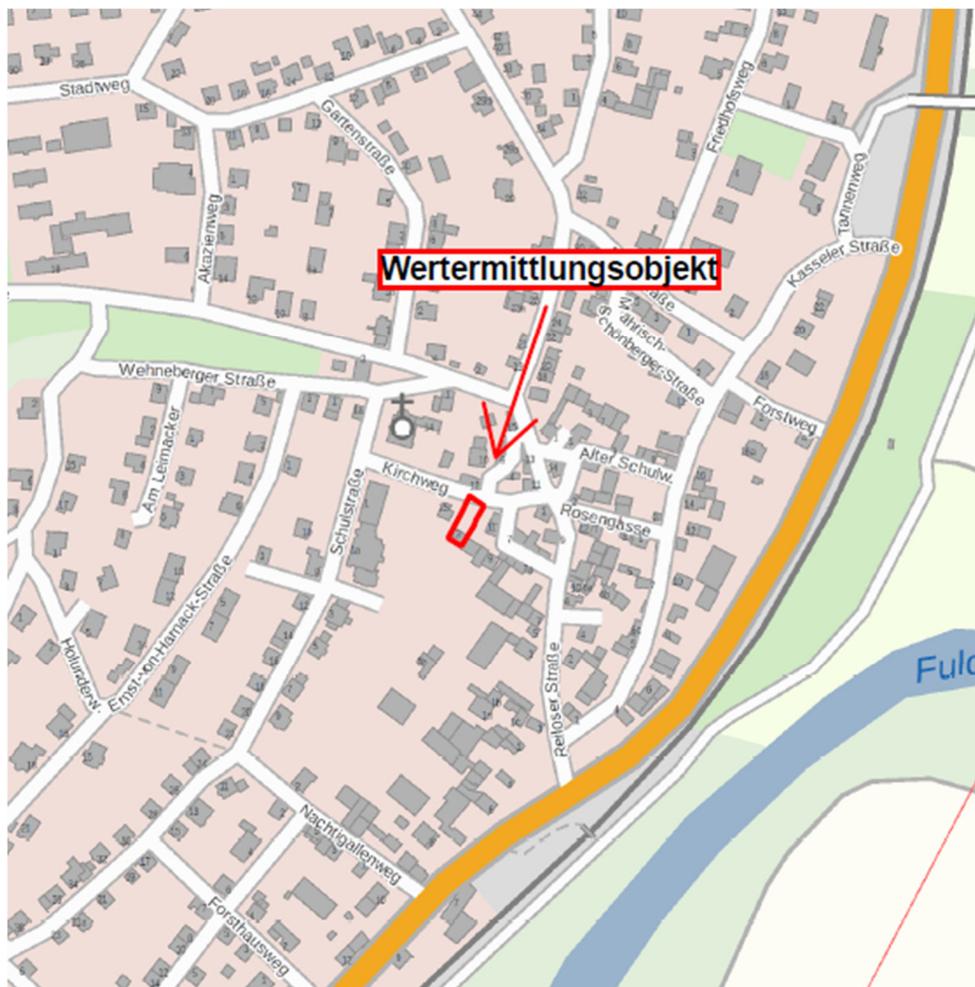


Verkehrswert 1,- €

Liegenschaftskataster

Gemeinde: Ludwigsau
Gemarkung: Friedlos
Flur: 6
Flurstück: 46/1
Fläche: 344 m²
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Lagebezeichnung: Kirchweg 13

Lagemerkmale



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortskern von Friedlos. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. In der Straße befinden sich ausschließlich Wohngebäude in offener Bauweise. In der Gemeinde sind eine Grundschule, vier Kindertagesstätten sowie zwei Seniorenwohnheime vorhanden.

Immissionen durch Straßen- und Bahnverkehr sind mäßig wahrnehmbar.

Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 12 m
mittlere Tiefe:	ca. 31 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Schuppen bebaut und ist laut Auskunft der Gemeinde Ludwigsau seit 15.01.2009 unbewohnt.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

(Anmerkung: Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.)



Art: Einfamilienwohnhaus mit angebautem massivem Schuppen, freistehend

Raumaufteilung: von außen nicht erkennbar

Geschosse, Nutzung: KG: von außen nicht erkennbar (vermutlich Kellerräume, Heizraum, Öllager,)
EG und OG: von außen nicht erkennbar (vermutlich Wohnräume)
DG: von außen nicht erkennbar (vermutlich teilweise ausgebaut);

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr ca. 1900

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	KG u. EG: Massivbau OG u. DG: Fachwerk
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz, Fachwerk mit Faserzementplatten-Verkleidung
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit verschiedenen Tonziegel; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;
Fenster:	Metall-Kellerfenster, Holzfenster mit Einscheibenverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, tlw. Rollläden aus Kunststoff,
Außentüren:	Kunststoff mit Glasausschnitt, Holztür;
Innenwände:	massiv und Fachwerk (soweit erkennbar)
Innentüren:	Holztüren (soweit erkennbar)
Decken:	EG u. OG: Holzbalkendecken mit Einschub KG: vermutlich Stahlträgerdecke
Treppen:	Außentreppe: von Bewuchs überwuchert und somit nicht erkennbar Innentreppen: von außen nicht erkennbar
Bodenbeläge:	Kunststoff-Belag (soweit von außen erkennbar);
Sanitäreinrichtungen:	von außen nicht erkennbar
Heizung:	vermutlich Öl-Zentralheizung, Plattenheizkörper;

Energetische Eigenschaften: Entsprechen augenscheinlich dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes.

Barrierefreiheit: Kein barrierefreier Zugang zum Gebäude

Sonstige technische Ausstattung: von außen nicht erkennbar

Besondere Bauteile: Außentreppe, Vordach

Besondere Einrichtungen: von außen nicht erkennbar

sonstiges: -----

Baulicher Zustand:

Modernisierung: von außen nicht erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Freilegung Grundstück
- Abbruchkosten

Anmerkung: **Baumängel** liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.
Bauschäden liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Schuppen



massiver, an Wohnhaus angebauter Schuppen, Pultdach, Eindeckung mit Tonziegel, Holzfenster

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Asphalt, Beton
Stützmauern:	keine
Einfriedigungen/Tore:	Jägerzaun
Besondere Gartenanlagen:	-----
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss